

εισπράξεων και η προβλεπόμενη υποχώρηση της τουριστικής δραστηριότητας είναι οι κύριοι λόγοι της μείωσης των εξαγωγών υπηρεσιών, ενώ μείωση προβλέπεται να εμφανίσουν και οι εξαγωγές αγαθών. Οι **εισαγωγές αγαθών και υπηρεσιών** αναμένεται να υποχω-

ρήσουν το 2009 με ρυθμό της τάξεως του 8-8,5% (2008: -4,4%), αντανakλώντας την υποτονικότητα της εγχώριας ζήτησης. Η συμβολή της μεταβολής του πραγματικού εξωτερικού ισοζυγίου στο ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ θα είναι μηδενική.

Πλαίσιο V.1

Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ – ΤΑΣΕΙΣ 2006-2008 ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2009

Η αγορά ακινήτων αποτελεί μια ιδιαίτερη αγορά που ασκεί σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική και, κατ' επέκταση, μακροοικονομική σταθερότητα. Οι μεταβολές των τιμών των ακινήτων, των ενοικίων και των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων επηρεάζουν τη συνολική ζήτηση και τον πληθωρισμό και γι' αυτό η αγορά ακινήτων παίζει σημαντικό ρόλο στο μηχανισμό μετάδοσης της νομισματικής πολιτικής και τις οικονομικές εξελίξεις. Παράλληλα, τα ακίνητα αποτελούν το κύριο μέσο εξασφάλισης των τραπεζών έναντι των πιστωτικών κινδύνων για τα στεγαστικά δάνεια και για σημαντικό μέρος των επιχειρηματικών δανείων. Για το λόγο αυτό έχει μεγάλη σημασία η συστηματική καταγραφή και ανάλυση των εξελίξεων στην αγορά ακινήτων, καθώς και των πιθανών επιδράσεών τους σε άλλες σημαντικές μεταβλητές, όπως είναι η κατανάλωση και η αποταμίευση των νοικοκυριών, η αξία του πλούτου και η διάρθρωση του χαρτοφυλακίου τους κ.ά. Με στόχο τη συγκέντρωση αναλυτικών στοιχείων που απαιτούνται για την παρακολούθηση των εξελίξεων στην αγορά ακινήτων, εκδόθηκε πρόσφατα από την Τράπεζα της Ελλάδος η Πράξη Διοικητή υπ' αριθ. 2610/31.10.2008 με θέμα: "Υποβολή από τα πιστωτικά ιδρύματα στοιχείων σχετικά με τα οικιστικά ακίνητα τα οποία αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή εξασφάλιση χορηγούμενων από τα πιστωτικά ιδρύματα δανείων". Σύμφωνα με την Πράξη αυτή, όλα τα πιστωτικά ιδρύματα που λειτουργούν στην Ελλάδα υποβάλλουν πλέον στην Τράπεζα της Ελλάδος σε μηνιαία βάση αναλυτικά στοιχεία σχετικά με την αξία και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικιστικών ακινήτων τα οποία αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή εξασφάλιση χορηγούμενων δανείων.¹ Μέχρι το τέλος Μαρτίου του 2009, στη Βάση Δεδομένων (εκτιμήσεων) οικιστικών ακινήτων που έχει δημιουργηθεί στο Τμήμα Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος έχουν συγκεντρωθεί στοιχεία για περίπου 375 χιλιάδες οικιστικά ακίνητα, οι εκτιμήσεις της αξίας των οποίων έγιναν κυρίως την περίοδο Ιανουαρίου 2006-Φεβρουαρίου 2009. Το 72,1% των εκτιμήσεων αυτών (275 χιλ.) αφορά διαμερίσματα, το 18,3% μονοκατοικίες, το 4,5% οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα και το 4,5% μεζονέτες. Το υλικό αυτό αξιοποιείται ήδη στην κατασκευή επιμέρους δεικτών τιμών των οικιστικών ακινήτων (βλ. στον πίνακα τα στοιχεία για την περιοχή της Αθήνας).

Τιμές κατοικιών

Η συνεχής επιβράδυνση, την τριετία 2006-2008, της ανοδικής τάσης των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα αποτελεί το βασικό χαρακτηριστικό της αγοράς κατοικιών. Ωστόσο, οι τιμές των κατοικιών διατήρησαν ελαφρά θετικούς ρυθμούς μεταβολής (σε ονομαστικούς όρους) και το 2008. Σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, οι τιμές των κατοικιών στις αστικές

1 Τα στοιχεία που αναγγέλλονται στην Τράπεζα της Ελλάδος με βάση την ΠΔ/ΤΕ 2610/31.10.2008 αναφέρονται χωριστά σε κάθε εκτίμηση οικιστικού ακινήτου και περιλαμβάνουν τον κωδικό και το είδος του ακινήτου (διαμέρισμα, μονοκατοικία κ.λπ.), τον ακριβή γεωγραφικό προσδιορισμό του (διεύθυνση, όροφος κ.λπ.), την παλαιότητα (έτος κατασκευής και έκδοσης της σχετικής άδειας οικοδομής), την περιγραφή και το εμβαδόν των κύριων και βοηθητικών του χώρων (αποθήκης, θέσεων στάθμευσης κ.λπ.) και τις αντίστοιχες εμπορικές αξίες των χώρων αυτών, τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του (ποιότητα κατασκευής, περιβάλλον χώρος και θέση κ.ά.), το κόστος κατασκευής και την αντικειμενική του αξία, καθώς και τα στοιχεία του δανείου για το οποίο το ακίνητο αποτελεί μοναδική εξασφάλιση (κατηγορία δανείου, ποσό που έχει εγκριθεί και εκταμειωθεί, αξία υποθήκης κ.ά.).

περιοχές (σύνολο) αυξήθηκαν κατά 2,6% το 2008 (προσωρινά στοιχεία), από 4,6% το 2007, 12,2% το 2006 και 10,9% το 2005. Ειδικότερα, ο ετήσιος ρυθμός ανόδου των τιμών των κατοικιών στην περιοχή της Αθήνας διαμορφώθηκε στο 2,7% το 2008² έναντι 5,2% το 2007 και 11,3% το 2006 (επεξεργασία των στοιχείων που έχουν υποβάλει οι τράπεζες), ενώ στις αστικές περιοχές εκτός της Αθήνας παρουσίασε περαιτέρω επιβράδυνση στο 2,6% το 2008, από 3,8% το 2007 και 13% το 2006 (επεξεργασία στοιχείων που συλλέγουν τα υποκαταστήματα της Τράπεζας της Ελλάδος, κυρίως από μεσιτικά γραφεία – βλ. πίνακα).

Μετά την αποκλιμάκωση της ανοδικής τάσης των τιμών των κατοικιών έως το 2008, ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής γίνεται αρνητικός τους πρώτους μήνες του 2009. Με βάση τα στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί από τις τράπεζες, οι τιμές των κατοικιών στην περιοχή της Αθήνας εκτιμάται ότι μειώθηκαν με ετήσιο ρυθμό 1,4% (σε ονομαστικούς όρους) το πρώτο τρίμηνο του 2009.³ Η μελλοντική πορεία των τιμών των ακινήτων θα εξαρτηθεί από τους παράγοντες που επηρεάζουν τόσο την πλευρά της προσφοράς (π.χ. κόστος κατασκευής, πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις) όσο και την πλευρά της ζήτησης (π.χ. μεταβολή του πληθυσμού και ειδικότερα του αριθμού των νοικοκυριών, κόστος δανεισμού και ύψος επιτοκίων, σχέση ενοικίων και αξίας ακινήτων). Πάντως, ο κίνδυνος απότομης διόρθωσης στην ελληνική αγορά κατοικίας είναι περιορισμένος, τουλάχιστον στο βαθμό που η εξέλιξη των τιμών επηρεάζεται από την εξέλιξη και τις προοπτικές των ενοικίων και των μακροπρόθεσμων επιτοκίων.

Ζήτηση και προσφορά στην αγορά ακινήτων

Η επιβράδυνση του ρυθμού ανόδου των τιμών των ακινήτων την τελευταία διετία εκτιμάται ότι οφείλεται τόσο στη σχετική υποχώρηση της ζήτησης όσο και στην αυξημένη προσφορά. Συγκεκριμένα, η ανακοίνωση στο τέλος του 2006 για αύξηση των αντικειμενικών αξιών από το Μάρτιο του 2007 οδήγησε σε πρόσκαιρη αύξηση της ζήτησης το τελευταίο τρίμηνο του 2006 και τους δύο πρώτους μήνες του 2007, η οποία εν μέρει τουλάχιστον αντισταθμίστηκε από χαλάρωση της ζήτησης τους επόμενους μήνες του 2007. Την πιο πρόσφατη περίοδο, η υποχώρηση της ζήτησης μπορεί να αποδοθεί έως ένα βαθμό στην επιφυλακτική στάση που τηρούν τα νοικοκυριά εν όψει των γενικότερων οικονομικών συνθηκών και κυρίως της αβεβαιότητας που επικρατεί σε σχέση με τις επιπτώσεις της χρηματοπιστωτικής κρίσης, ιδίως όσον αφορά την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα. Εξάλλου, οι αυξημένες προσδοκίες των νοικοκυριών για χαμηλότερα επίπεδα τιμών στο μέλλον είναι πιθανό να τα έχουν οδηγήσει σε αναβολή της απόφασης για αγορά κατοικίας. Από την άλλη πλευρά, η πιο προσεκτική και επιλεκτική στάση των τραπεζών όσον αφορά τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων εκτιμάται ότι έχει και αυτή συμβάλει στην επιβράδυνση της αύξησης της ζήτησης. Σημειώνεται πάντως ότι, ενώ οι προαναφερόμενοι παράγοντες συνέβαλαν στην υποχώρηση της ζήτησης για αγορά ακινήτων συνολικά, παράλληλα έχουν στρέψει το ενδιαφέρον των αγοραστών τον τελευταίο χρόνο προς παλαιότερα και μικρότερου εμβαδού ακίνητα.

2 Σύμφωνα όμως με άλλες ενδείξεις (εκτιμήσεις που έγιναν τον Ιανουάριο του 2009 από εκπροσώπους των μεγαλύτερων κτηματομεσιτικών γραφείων της χώρας σε συζητήσεις με τις υπηρεσίες της Τράπεζας της Ελλάδος), εκτιμάται ότι από το καλοκαίρι του 2008 οι τιμές των κατοικιών μειώθηκαν (σε ονομαστικούς όρους) κατά 7% περίπου, ενώ, αν συνυπολογιστεί η αύξηση του πρώτου εξαμήνου, εκτιμάται ότι το μέσο ετήσιο επίπεδο των τιμών των κατοικιών (σε ονομαστικούς όρους) υποχώρησε ελαφρά το 2008.

3 Στη ζώνη του ευρώ οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 6,6% την περίοδο 2000-2005, ενώ σταδιακή αποκλιμάκωση των υψηλών αυτών ρυθμών καταγράφηκε το 2006 (αύξηση 6,4%) και το 2007 (4,3%). Μάλιστα σε ορισμένες χώρες (Ισπανία, Ιταλία, Γαλλία, Βέλγιο) ο μέσος ετήσιος ρυθμός ανόδου των τιμών των κατοικιών ήταν διψήφιος κατά την περίοδο 2000-2007, ενώ μόνο στη Γερμανία οι τιμές μειώθηκαν ελαφρά. Τα στοιχεία για το 2008 που είναι διαθέσιμα για τις χώρες της ζώνης του ευρώ δείχνουν ανομοιογένεια ως προς την εξέλιξη των τιμών, παρά τη γενική τάση αποκλιμάκωσης, η ταχύτητα της οποίας μάλιστα σχετίζεται σημαντικά με το μέγεθος των αυξήσεων των τιμών κατά τα προηγούμενα έτη: η μέση ονομαστική αύξηση είναι της τάξεως του 1-1,5%, αλλά στην Ιρλανδία καταγράφηκε σημαντική μείωση, καθώς και στην Ισπανία (το δεύτερο εξάμηνο μόνο). Βλ. ECB, *Housing Finance in the Euro Area*, Occasional Papers Series No. 101, Μάρτιος 2009, και ECB, "Recent Housing Market Developments in the Euro Area", *Monthly Bulletin*, Φεβρουάριος 2009 (Πλαίσιο 4). Επίσης, OECD, *Economic Outlook - Interim Report*, 31.3.2009, Πίνακας 1.2, σελ. 23.

Δείκτης τιμών κατοικιών

Περίοδος	Αστικές περιοχές-σύνολο			Αθήνα			Λοιπές αστικές περιοχές			
	Δείκτης	Εκατοστιαία μεταβολή		Δείκτης	Εκατοστιαία μεταβολή		Δείκτης	Εκατοστιαία μεταβολή		
		1997=100	Έναντι προηγούμενης περιόδου		Έναντι αντίστοιχης περιόδου προηγούμενου έτους	1997=100		Έναντι προηγούμενης περιόδου	Έναντι αντίστοιχης περιόδου προηγούμενου έτους	1993 IV=100	Έναντι προηγούμενης περιόδου	Έναντι αντίστοιχης περιόδου προηγούμενου έτους
1997		100,0	9,7	9,7	100,0	12,5	12,5	134,7	7,1	7,1
1998		114,4	14,4	14,4	115,5	15,5	15,5	152,6	13,3	13,3
1999		124,5	8,9	8,9	129,6	12,2	12,2	161,5	5,8	5,8
2000		137,7	10,6	10,6	149,1	15,1	15,1	171,3	6,1	6,1
2001		157,5	14,4	14,4	175,4	17,6	17,6	190,2	11,0	11,0
2002		179,3	13,9	13,9	203,8	16,2	16,2	211,7	11,3	11,3
2003		189,0	5,4	5,4	211,9	4,0	4,0	226,8	7,1	7,1
2004		193,4	2,3	2,3	212,4	0,3	0,3	237,4	4,7	4,7
2005		214,5	10,9	10,9	230,8	8,6	8,6	269,3	13,4	13,4
2006		240,6	12,2	12,2	256,8	11,3	11,3	304,2	13,0	13,0
2007		251,6	4,6	4,6	270,1	5,2	5,2	315,8	3,8	3,8
2008		258,2	2,6	2,6	277,3	2,7	2,7	323,9	2,6	2,6
1997	I	96,2	...	...	95,1	...	...	130,9	3,0	6,1
	II	98,2	2,1	...	97,8	2,9	...	132,6	1,3	6,2
	III	100,2	2,0	...	100,8	3,1	...	134,0	1,1	4,8
	IV	105,4	5,1	...	105,7	4,8	...	141,3	5,5	11,2
1998	I	110,1	4,5	14,4	109,3	3,4	14,9	149,4	5,7	14,1
	II	113,9	3,5	16,0	115,4	5,6	18,0	151,6	1,5	14,4
	III	115,0	0,9	14,8	116,5	1,0	15,6	153,0	0,9	14,2
	IV	118,4	2,9	12,3	120,9	3,7	14,4	156,3	2,1	10,6
1999	I	120,4	1,7	9,3	123,8	2,5	13,3	157,9	1,0	5,7
	II	123,6	2,7	8,5	128,1	3,4	11,0	161,0	2,0	6,2
	III	125,3	1,3	8,9	130,5	1,9	12,0	162,3	0,8	6,1
	IV	128,8	2,9	8,9	136,0	4,2	12,5	164,7	1,5	5,4
2000	I	132,1	2,5	9,7	141,6	4,1	14,3	166,1	0,8	5,2
	II	135,7	2,8	9,8	146,5	3,5	14,4	169,6	2,1	5,3
	III	138,8	2,2	10,8	150,4	2,7	15,3	172,6	1,8	6,4
	IV	144,2	3,9	11,9	158,0	5,0	16,2	177,1	2,6	7,5
2001	I	150,5	4,4	14,0	165,7	4,9	17,0	184,0	3,9	10,8
	II	156,1	3,7	15,0	174,2	5,1	18,9	188,0	2,2	10,8
	III	159,5	2,2	15,0	178,7	2,6	18,8	191,3	1,8	10,9
	IV	164,0	2,8	13,7	183,0	2,4	15,8	197,5	3,2	11,5
2002	I	171,5	4,6	14,0	193,6	5,8	16,8	204,0	3,3	10,8
	II	180,3	5,1	15,5	208,0	7,4	19,4	208,9	2,4	11,2
	III	180,7	0,2	13,3	205,4	-1,3	14,9	213,3	2,1	11,5
	IV	184,9	2,3	12,7	208,2	1,4	13,8	220,5	3,4	11,6
2003	I	188,6	2,0	10,0	214,6	3,1	10,8	222,5	0,9	9,1
	II	187,5	-0,6	4,0	210,6	-1,8	1,3	224,4	0,8	7,4
	III	189,0	0,8	4,6	210,6	0,0	2,6	228,1	1,7	7,0
	IV	190,9	1,0	3,3	211,5	0,4	1,6	232,1	1,7	5,3
2004	I	190,6	-0,2	1,0	209,7	-0,9	-2,3	233,6	0,6	5,0
	II	191,6	0,5	2,2	209,4	-0,2	-0,6	236,5	1,2	5,4
	III	193,3	0,9	2,3	211,1	0,8	0,2	238,8	1,0	4,7
	IV	198,0	2,4	3,7	219,4	3,9	3,7	240,9	0,9	3,8
2005	I	205,2	3,6	7,7	223,7	2,0	6,6	254,1	5,5	8,8
	II	211,6	3,1	10,5	228,9	2,3	9,3	264,1	3,9	11,7
	III	216,9	2,5	12,2	231,5	1,1	9,7	274,5	4,0	15,0
	IV	224,1	3,3	13,2	239,0	3,2	8,9	283,8	3,4	17,8
2006	I	233,3	4,1	13,7	249,9	4,6	11,7	294,1	3,6	15,7
	II	238,7	2,3	12,8	255,0	2,1	11,4	301,7	2,6	14,2
	III	240,9	0,9	11,1	254,9	0,0	10,1	307,4	1,9	12,0
	IV	249,2	3,4	11,2	267,2	4,8	11,8	313,7	2,0	10,5
2007	I	251,3	0,8	7,7	269,5	0,9	7,9	315,8	0,7	7,4
	II	249,5	-0,7	4,5	266,9	-1,0	4,7	314,3	-0,5	4,2
	III	252,1	1,0	4,6	272,1	1,9	6,7	314,5	0,1	2,3
	IV	253,5	0,6	1,7	271,9	-0,1	1,7	318,4	1,2	1,5
2008	I	255,6	0,9	1,7	274,2	0,8	1,7	321,1	0,8	1,7
	II	258,3	1,0	3,5	277,6	1,3	4,0	323,7	0,8	3,0
	III	258,1	-0,1	2,4	277,2	-0,2	1,9	323,6	0,0	2,9
	IV	260,9	1,1	2,9	280,3	1,1	3,1	327,1	1,1	2,7
2009*	I	...	...	...	270,4	-3,5	-1,4	...	...	...

Πηγές: Για τις λοιπές αστικές περιοχές: Τράπεζα της Ελλάδος (στοιχεία που συλλέγονται τα υποκαταστήματα, κυρίως από μεσιτικά γραφεία). Για την Αθήνα: επεξεργασία στοιχείων των εταιριών "Δανός & Συνεργάτες" (1993-1997), "Property ΕΠΕ" (1997-2005) και Τράπεζα της Ελλάδος (στοιχεία που συγκεντρώνονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, 2006-2009). Για το σύνολο των αστικών περιοχών: σταθμισμένος δείκτης με βάση το απόθεμα των κατοικιών στην Αθήνα και τις λοιπές αστικές περιοχές.

* Εκτιμήσεις.

Η υποχώρηση της ζήτησης διαφαίνεται και από τη συνεχή επιβράδυνση του ρυθμού ανόδου των στεγαστικών δανείων, κυρίως μετά την πρόσφατη χρηματοπιστωτική κρίση. Συγκεκριμένα, ο ετήσιος ρυθμός ανόδου του υπολοίπου των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά για αγορά κατοικίας υποχώρησε στο 11,5% στο τέλος του 2008, από 21,9% και 25,8% στο τέλος του 2007 και 2006 αντίστοιχα, παραμένοντας ωστόσο υψηλός παρά την αύξηση των επιτοκίων των τραπεζικών δανείων έως τον Οκτώβριο του 2008⁴ και τα σαφώς αυστηρότερα κριτήρια των τραπεζών όσον αφορά τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων. Η καθαρή ροή νέων στεγαστικών δανείων το τελευταίο τρίμηνο του 2008 ήταν κατά 60% μικρότερη από ό,τι το αντίστοιχο τρίμηνο του 2007, ενώ κατά τους εννέα πρώτους μήνες του 2008 ήταν μικρότερη μόνο κατά 19,5% από ό,τι την αντίστοιχη περίοδο του 2007.⁵ Η καθαρή ροή νέων στεγαστικών δανείων ανήλθε σε 318 εκατ. ευρώ το πρώτο δίμηνο του 2009, ενώ ο ετήσιος ρυθμός ανόδου του υπολοίπου των στεγαστικών δανείων παρουσίασε πραιτέρω επιβράδυνση στο 10,6% τον Ιανουάριο και στο 9,6% το Φεβρουάριο του τρέχοντος έτους (βλ. και Κεφάλαιο Χ.2).

Η πλευρά της προσφοράς στην αγορά κατοικίας χαρακτηρίζεται από ένα σημαντικό απόθεμα νέων κατοικιών, το οποίο ωστόσο φαίνεται ότι απορροφάται σταδιακά, παρά τη σχετική επιφυλακτικότητα από την πλευρά της ζήτησης. Η υπερβάλλουσα αυτή προσφορά ήταν αποτέλεσμα κυρίως της εξαιρετικά αυξημένης ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας το 2006 (βάσει αδειών που εκδόθηκαν το 2005 υπό το ευνοϊκότερο φορολογικό καθεστώς που ίσχυε πριν από την επιβολή ΦΠΑ στις νέες κατοικίες στις αρχές του 2006). Σημειώνεται σχετικά ότι ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας βάσει αδειών αυξήθηκε κατά 35,2% το 2005. Το μεγαλύτερο μέρος των εν λόγω αδειών εκδόθηκε στο τέλος του 2005, αλλά η εκτέλεσή τους εκτιμάται ότι καλύπτει το διάστημα από το 2006 ενδεχομένως έως και σήμερα. Έτσι, η προσφορά νέων κατοικιών διατηρήθηκε από τις αρχές του 2006 σε υψηλά επίπεδα, παρά το ότι ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας βάσει αδειών μειώθηκε κατά 19,5% το 2006, 5,0% το 2007 και 17,1% το 2008.⁶

Η ύπαρξη σημαντικού αποθέματος αδιάθετων κατοικιών, σε συνδυασμό με την ασθενή ζήτηση στην αγορά ακινήτων τα δύο τελευταία χρόνια, έχει οδηγήσει σε στάση αναμονής τους εργολάβους οικοδομών ως προς την ανάληψη νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών. Οι κατασκευαστές, έχοντας στην κατοχή τους μεγάλο αριθμό ακινήτων προς πώληση, περιορίζουν την έκδοση νέων οικοδομικών αδειών, ευελπιστώντας έτσι να διατηρήσουν τις τιμές πώλησης στα ίδια επίπεδα. Η συγκρατημένη αυτή τακτική, δηλαδή η περιορισμένη επέκταση των εργασιών από την πλευρά των οικοδομικών επιχειρήσεων, δεν αναμένεται να μεταβληθεί σημαντικά τους επόμενους μήνες. Αξίζει πάντως να επισημανθεί ότι η πλευρά της προσφοράς δεν φαίνεται να πιέζεται ιδιαίτερα, καθώς την τελευταία δεκαετία οι κατασκευαστές έχουν συσσωρεύσει σημαντικά κέρδη εξαιτίας της ραγδαίας ανόδου των τιμών των κατοικιών.

Εξάλλου, σημειώνεται ότι το συνολικό κόστος κατασκευής, όπως προκύπτει από τους δείκτες της ΕΣΥΕ για το κόστος κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών, παρουσίασε μέση ετήσια αύξηση 5,0% το 2008, έναντι 4,4% το 2007. Στην εξέλιξη αυτή συνέβαλε σημαντικά η αύξηση του δείκτη κόστους

4 Από το Νοέμβριο του 2008 τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων άρχισαν να μειώνονται.

5 Από τα στοιχεία που συγκεντρώνονται στην Τράπεζα της Ελλάδος με βάση τις εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από τους συνεργάτες μηχανικούς των εμπορικών τραπεζών σχετικά με την αξία των οικιστικών ακινήτων τα οποία αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή εξασφάλιση χορηγούμενων δανείων, προκύπτει ότι ο αριθμός των εν λόγω εκτιμήσεων μειώθηκε το 2008 περίπου στις 98 χιλιάδες, έναντι 125 χιλιάδων το 2007. Ο αριθμός των εκτιμήσεων αυτών φαίνεται να μειώνεται συνεχώς μετά το πρώτο τρίμηνο του 2007, φθάνοντας περίπου τις 24 χιλιάδες το τρίτο και τις 18 χιλιάδες το τέταρτο τρίμηνο του 2008 (από 28 και 31 χιλιάδες τα αντίστοιχα τρίμηνα του 2007).

6 Η εν λόγω μείωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας καταγράφεται εντονότερα στο νομό Αττικής, καθώς η εξαιρετικά υψηλή αύξηση του όγκου της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας βάσει αδειών κατά 49,8% το 2005 ακολούθηθηκε από σημαντική μείωση κατά 20,2% το 2006, 13,3% το 2007 και 24,1% το 2008.

υλικών κατασκευής κατά 6,3% τόσο το 2008 όσο και το 2007. Πιο περιορισμένη ήταν η άνοδος του δείκτη τιμών αμοιβής ή κόστους εργασίας (3,6% το 2008, έναντι 2,4% το 2007). Το αυξημένο κόστος κατασκευής εκτιμάται ότι λειτουργεί ανασταλτικά στην ανάληψη νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών από την πλευρά των κατασκευαστών, καθώς αυξάνει το κόστος αντικατάστασης του διαθέσιμου αποθέματος των προς πώληση ακινήτων.

Επιχειρηματικές προσδοκίες στον τομέα κατασκευής κατοικιών και επενδύσεις σε κατοικίες

Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές (που αφορά τόσο κατοικίες όσο και άλλες ιδιωτικές και δημόσιες κατασκευές) παρουσίασε μέση ετήσια αύξηση 3% το 2008, έναντι 1,5% το 2007 και 44,6% το 2006. Από το δεύτερο τρίμηνο του 2008 ο δείκτης αυτός παρουσιάζει σταδιακή μείωση, η οποία συνεχίστηκε έως και το πρώτο τρίμηνο του 2009 (ετήσιος ρυθμός μείωσης 31,8%). Ειδικότερα όσον αφορά τις επιχειρήσεις κατασκευής κατοικιών, σύμφωνα με την έρευνα του IOBE οι εξασφαλισμένοι μήνες παραγωγής, αν και μειώθηκαν μεταξύ Δεκεμβρίου 2008 και Μαρτίου 2009, δεν υπολείπονται του μέσου όρου του 2008.

Πάντως, το 2008 οι συνολικές επενδύσεις στις κατοικίες μειώθηκαν σημαντικά (κατά 29,1%), σύμφωνα με τα εθνικολογιστικά στοιχεία της ΕΣΥΕ, ύστερα από μείωση 6,8% το 2007. Όπως αναφέρεται και στο κυρίως κείμενο του παρόντος κεφαλαίου, η μείωση, που αφορά την κατασκευή κατοικιών, αναμένεται να συνεχιστεί και να είναι σημαντική και το 2009. Ωστόσο, υπάρχουν και ορισμένες ενδείξεις για λιγότερο δυσμενείς προοπτικές όσον αφορά τις συναλλαγές στην αγορά κατοικίας.⁷

Επιδράσεις στο ΑΕΠ και τον πληθωρισμό

Οι επιδράσεις στην ιδιωτική κατανάλωση των νοικοκυριών από τις εξελίξεις στην αγορά κατοικίας και ειδικότερα στις τιμές των κατοικιών και κατά συνέπεια στην αγοραία αξία των περιουσιακών στοιχείων (στον πλούτο) των νοικοκυριών εκτιμάται ότι είναι περιορισμένες.⁸ Για το λόγο αυτό αναμένεται ότι η επίδραση των πρόσφατων εξελίξεων στο ρυθμό μεταβολής του ΑΕΠ θα είναι οριακή. Όσον αφορά τον πληθωρισμό, στο βαθμό που οι τιμές των κατοικιών επηρεάζουν τα ενοίκια (αν και αυτό δεν έχει επιβεβαιωθεί με σαφήνεια για την Ελλάδα), η αγορά κατοικίας θα μπορούσε να επηρεάσει την εξέλιξη του δείκτη τιμών καταναλωτή. Επισημαίνεται πάντως ότι κατά την τελευταία πενταετία ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των ενοικίων ήταν σημαντικά υψηλότερος από τον αντίστοιχο ρυθμό ανόδου του γενικού επιπέδου των τιμών. Πιο πρόσφατα, ενώ ο ετήσιος ρυθμός αύξησης του ΔΤΚ υποχώρησε από 3,9% το Δεκέμβριο του 2007 στο 1,6% το Φεβρουάριο του τρέχοντος έτους, ο αντίστοιχος ρυθμός αύξησης των ενοικίων έμεινε σχεδόν σταθερός (από 4,0% το Δεκέμβριο του 2007 υποχώρησε στο 3,7% το Φεβρουάριο του 2009).

7 Σχετικά συγγραμμένη αισιοδοξία για την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων προέκυψε και από τις απαντήσεις που δόθηκαν από τα μεγάλα κτηματομεσιτικά γραφεία της χώρας το Φεβρουάριο του 2009 σε σχετικό ερωτηματολόγιο του Τμήματος Ανάλυσης Αγοράς Ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδος, που αποσκοπούσε να καταγράψει τις πρόσφατες τάσεις και τις προσδοκίες στην αγορά οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων. Συγκεκριμένα, στο ερώτημα πώς θα διαμορφωθεί η αγορά κατοικίας το επόμενο τρίμηνο, το 67% των ερωτηθέντων απάντησε ότι θα παραμείνει περίπου στα ίδια επίπεδα, το 17% ότι θα είναι ελαφρώς καλύτερη και το υπόλοιπο 16% ότι θα υπάρξει ελαφρά επιδείνωση. Στο ερώτημα πώς αναμένεται να διαμορφωθούν οι συναλλαγές επί κατοικιών το επόμενο τρίμηνο, το 50% των ερωτηθέντων απάντησε ότι θα παραμείνουν περίπου ίδιες, το 33% ότι θα αυξηθούν ελαφρά και το 17% ότι θα είναι ελαφρώς μειωμένες. Ανάλογη αισιοδοξία προκύπτει και από τα αποτελέσματα έρευνας του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, σύμφωνα με την οποία ο σχετικός δείκτης προσδοκιών για την αγορά κατοικίας διαμορφώθηκε στο επίπεδο των 42,1 μονάδων για το πρώτο εξάμηνο του 2009, έναντι 40,8 μονάδων στο δεύτερο εξάμηνο του 2008 (αύξηση 3,2%).

8 Σύμφωνα με πρόσφατη μελέτη, η επίδραση της αγοραίας αξίας των κατοικιών, που αποτελούν βασική συνιστώσα του πλούτου των νοικοκυριών, στην ιδιωτική κατανάλωση εκτιμάται ότι είναι σχετικά περιορισμένη στη ζώνη του ευρώ ως σύνολο. Βλ. ΕΚΤ "Housing wealth and private consumption in the euro area", *Monthly Bulletin*, Ιανουάριος 2009, σελ. 59-71.